Geef uw reactie op de plannen voor eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam

Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel dat Amsterdam wil invoeren ligt ter inspraak voor. Met eeuwigdurende erfpacht krijgen erfpachters meer zekerheid over hun erfpachtkosten. Deze zekerheid wordt vooral geregeld in de nieuwe Algemene Bepalingen 2016 (de spelregels van het nieuwe stelsel). In de inspraak ligt een aantal gerichte vragen voor, maar vraagt de gemeente vooral uw mening over de manier waarop eeuwigdurende erfpacht vormt krijgt.

Het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel en de Algemene Bepalingen 2016 zijn in eerste instantie interessant voor nieuwe uitgiftes van erfpachtgrond. Voor de 110.000 huidige erfpachters worden de Algemene Bepalingen 2016 relevant wanneer zij gaan overstappen naar het nieuwe stelsel. Hiervoor wordt een overstapregeling vormgegeven die later dit jaar ter inspraak zal worden voorgelegd. Dan zal ook duidelijk worden wat het erfpachters zal kosten om over te stappen.

Voor Amsterdammers die geen erfpachter zijn is deze grote verandering ook belangrijk, want erfpacht is een belangrijke manier waarop de stad voorzieningen financiert. Met het invoeren van eeuwigdurende erfpacht lopen de inkomsten voor de stad op termijn terug.

Waarover is nu inspraak?

- De keuze voor eeuwigdurende erfpacht, met als invulling:.... (hier de uitgangspunten en de hoofdlijnen uit de bestuurlijke reactie?)
- De Algemene Bepalingen 2016; ...
- Het uitgiftebeleid;....
- Het voorstel van het college om vanwege de transparantie te kiezen voor één canontype, namelijk indexcanon (en niet vaste canon). Met indexcanon blijven de erfpachtkosten voor altijd een gelijk deel van uw inkomsten. Dat is voorspelbaar en sluit aan bij de ontwikkelingen op de woningmarkt. Bij een vaste canon heeft het canonbedrag op termijn geen enkele relatie meer met de woningmarkt of de economie. Dat levert ondoorzichtige situaties op, vooral voor toekomstige kopers die dan worden opgescheept met een canonbedrag dat niet in verhouding staat tot wat logisch voelt.
- De vraag of het logisch is om bij nieuwe uitgiftes (nieuwbouw en zelfbouw) afkoop als enige betalingsmogelijkheid aan te bieden.
- ...

Waarover is nu (nog) niet inspraak?

- De keuze voor eeuwigdurende erfpacht is vastgelegd in het collegeakkoord van dit college. Daarmee ligt de optie 'koop' of 'vol eigendom' dan ook niet voor. De manier waarop eeuwigdurende erfpacht vorm moet krijgen des te meer.
- Het is ook niet waarschijnlijk dat eeuwigdurende erfpacht gratis kan zijn voor mensen die al erfpachter zijn. Een product voor de eeuwigheid zal meer waard zijn dan een product voor de duur van vijftig jaar (wat voor de meeste erfpachtcontracten geldt). Bovendien zou dat niet eerlijk zijn ten opzichte van mensen op eigen grond of huurders. Zij krijgen ook geen kostenverlichting.
- De kosten voor overstappen naar het nieuwe stelsel. Dit wordt pas duidelijk bij de overstapregeling die later zal worden opgesteld en ter inspraak gelegd. Hierbij zal ook de in de media aangekondigde korting een rol spelen.
- De manieren waarop erfpachters wijzigingen kunnen aanvragen op hun contract. Denk daarbij aan bestemmingswijzigingen, splitsen in appartementsrechten, perceeluitbreidingen etc. Hiervoor wordt aanvullend beleid geschreven dat tegelijk met de overstapregeling ter

inspraak zal voorliggen. Overigens kan de gemeente nooit meer wijzigingen doorvoeren als er eenmaal een contract is afgesloten!

- Het grondprijsbeleid en de afkoopinstructie. Dit wordt jaarlijks in de gemeenteraad vastgesteld. Hierin staan de actuele m2-prijzen van grond en de manier waarop mensen hun erfpacht kunnen afkopen.

Opbouw inhoud inspraakbijeenkomst, van algemeen naar inhoudelijk:

- Losstaande vlag oid bij de ingang zodat mensen zien waar ze moeten zijn
- Bij binnenkomst animatie met bovenstaand verhaal plus hoe het werkt in de inspraak (huishoudelijk).
- Hand-out met de huisregels (plattegrond van de ruimte?) en vormen van inspraak (vooral ook handig als mensen de film niet bekijken)
- Paneel/poster 1en 2: wat is erfpacht en hoe werkt het nu? Incl. infographic huidige stelsel plus afsluitende boodschap als: hier wil de gemeente dus van af. (misschien 2 posters)
- Paneel/poster 3 en 4: wat gaat er veranderen? Uitleg eeuwigdurende erfpacht, met plaatje nu&straks
- Paneel/poster 5 en 6: inspraak: infographic plus uitleg wat nu en wat straks (in steekwoorden)plus manieren waarop je kunt inspreken
- Paneel/poster 7: vervolgproces (bollenschema met uitleg)
- Bonusposter met citaten van erfpachters, makelaars en notarissen
- Achtergrondinformatie: het advies van de gwc met wat daaruit nu en wat later
- Achtergrondinformatie: verouderingsfactor, straatquote, met heel duidelijk aangegeven dat dit pas later ter inspraak ligt (klopt toch?)
- Eventueel nog specifiek juridische, financieel-economische of vastgoedtechnische overwegingen?
- Bij weggaan nog een folder meegeven met het hele verhaal erin? Of desnoods een stapeltje printjes van de posters;-)